



如何獲得出租單位必要的修理的方法

(Maintenance and Repairs)

房東應於合理的期限內，回覆房客對其出租單位的修理要求。如果房東不回覆房客的修理要求，房客可依法律的途徑，以下列三種方式其中一項來解決：一)扣留需付的租金，直到維修完成。二)搬出不適合居住的住房單位。三)從租金內扣除自行支付的修理費用，但扣除的金額不能超過一個月的租金。這個方法只適用於有危及住戶健康與安全的任何修理。例如：缺乏電力，屋頂滲漏，缺乏熱水，還有損壞門鎖。

在以下任何一個情況下，法律上允許房客，從租金內自行扣除修理的費用，放棄不合居住的出租單位和扣留租金。

損壞必需是很嚴重的而且得對的房客健康和安全的關係。

出租單位的損壞，並不是由房客，客人或寵物所造成的。

房客必需給房東一個合理的修理期限。

房客發給房東的通知，例如有關出租單位損壞的狀況和解決的方法，從租金內自行扣除修理的費用，放棄不合居住的出租單位或扣留租金，都必須有書面的證明。

在十二個月之內，房客不能用超過兩次修理和扣除的方法。

使用上述的方法對房客會有何種風險？

如果房客選擇扣留租金或扣除租金的方式來解決房東與房客之間的修護糾紛，房東可以藉此發出三天通告，要求房客付租或搬離。如果房客拒絕付租或搬離，房東可上法院申請逐出令。在審案期間，房客必需提出證明在承租的單位的確有危及住戶健康和安全的狀況。如果房客無法提供有力的證明，法院可以要求房客把所扣留的房租退還房東，或允許房東將其住屋轉租他人。總而言之，房客如尋求上述方式來解決修護的問題，應提出有力的合法證據。

有事請與 **PROJECT SENTINEL** 聯系，電話：(408) 720-9888

要請求備用格式參與，請發送電子郵件至 scotttrell@housing.org 或 TTY 7-1-1